

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-185 (mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. D.M.A. Gerdes, secretaris)

Klacht ontvangen op : 4 augustus 2015
Ingesteld door : Consument
Tegen : ABN AMRO Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak : 22 april 2016
Aard uitspraak : bindend advies

Samenvatting

Boeterente bij hypothecaire lening. De hypothecaire lening is tussentijds afgelost in verband met het beëindigen van de relatie van Consument. Daarbij was afgesproken dat Consument in het woonhuis zou blijven en haar ex-partner een nieuw woonhuis zou kopen. Volgens Consument had de bank geen boeterente mogen rekenen, omdat er feitelijk sprake is van een verkoop van het woonhuis. De Commissie constateert dat volgens artikel 8.3.2 van de Voorwaarden Woninghypotheken geen boeterente verschuldigd is in geval van verkoop van het woonhuis aan een derde; Consument is echter geen derde in de zin van artikel 8.3.2. De vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het ingevulde klachtformulier,
- het verweerschrift van de bank,
- de brief van Consument van 23 november 2015,
- de e-mail van Consument van 7 april 2016, waarin zij de uitspraak van de Commissie als bindend aanvaardt.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 11 april 2016 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Begin 2015 hebben Consument en haar toenmalige partner besloten hun relatie te beëindigen.

2.2 In april 2015 heeft Consument zich tot haar hypotheekadviseur gewend. Reden daarvoor was dat zij in het woonhuis zou blijven wonen en haar ex-partner een nieuw woonhuis zou kopen. In verband hiermee moest, omdat Consument recent een bedrijf was begonnen en op eigen naam geen hypothecaire lening kon verkrijgen, de hypothecaire lening van Consument en haar ex-partner worden afgelost.

2.3 Eind april 2015 hebben Consument en haar ex-partner aan Stater – het bedrijf dat de administratie van de hypothecaire lening verzorgde – bericht:

“(...) Hierdoor delen wij u mede, dat bovenstaande hypotheek en polissen binnenkort moeten worden geroyeerd. De hypotheek moeten deels worden ingelost door de meegroeipolissen, het verschil wordt bij notaris (...) verrekend.

Wij vertrouwen op een snelle, correcte en professionele verwerking van ons verzoek zodra u het verzoek tot doorhaling van de hypotheek ontvangt van notaris (...).

Voor de goede orde, de waarde van de polissen moet op aktedatum verrekend worden met de hypothecaire leningen. (...)”

2.4 Consument heeft van de bank omstreeks 16 juli 2015 een ‘definitieve terugbetaalnota van uw Woning Hypotheek’ ontvangen. In deze nota staat dat een ‘boete voor eerder terugbetalen van uw lening’ van € 8.143,68 moet worden betaald.

2.5 Op 10 juli 2015 heeft de hypotheekadviseur van Consument aan de bank gemaild:

“(...) Er is enkel nog een probleem, ABN rekent ook een boete door de algehele aflossing. Alleen omdat de algehele aflossing niet door verkoop komt. Ook deze is natuurlijk niet te betalen voor [naam Consument]. (...)”

HCT is dat het hypotheek care team? Daar kreeg ik gisteren van te horen dat ze [naam Consument] niet wilde helpen... daarom kom ik ook naar jou. Alvast bedankt voor je hulp en ik hoor graag van je. (...)”

2.6 De bank heeft deze e-mail op 10 juli 2015 beantwoord:

“(...) Conform de regels van vervroegd aflossen wordt de boete rente berekend. De post wordt naar elders (binnen familie) overgesloten zo begrijp ik, omdat wij de nieuwe aanvraag na scheiding niet kunnen en willen doen. Dat verandert (...) niets aan de boeteberekening. (...)”

2.7 Consument heeft een nieuwsbrief van de bank overgelegd. Daarin staat:

“(...) Boetevrij aflossen met opgebouwde waarde nu mogelijk

Wil uw klant zijn verpand opbouwproduct (bijvoorbeeld een Meegroei-, Kapitaalgroei-, Spaar- of Bankspaarhypotheek) tussentijds beëindigen en extra aflossen op de hypotheek?

Per heden is het mogelijk tussentijds de opgebouwde waarde van een verpand opbouwproduct boetevrij af te lossen op de hypotheek. Dit kan met alle polissen (en bankspaarrekeningen) die aan de hypotheek verpand zijn - dus ook die van derden.

Hoe werkt het?

U vraagt voor uw klant een omzettingsofferte aan bij uw Mid-Office waarbij u het leningdeel met het opbouwproduct omzet naar een andere hypotheekvorm.

Accepteert uw klant de offerte? Dan gaat er een signaal naar de verzekeraar die het geld overmaakt naar Stater. Op het moment dat de opgebouwde waarde bij Stater binnenkomt, lossen zij dit bedrag boetevrij af op de hypotheek zoals is aangegeven in de Afkoop- en doorloopverklaring.

Aflossen met opgebouwde waarde én rente afkopen?

Wil de klant de opgebouwde waarde op zijn hypotheek aflossen én gelijk zijn rente afkopen?

Hou er dan rekening mee dat de opgebouwde waarde (over het algemeen) later binnen komt voor het extra aflossen op zijn hypotheek. Bij de Bankspaar Hypotheek geldt dit niet en wordt de waarde gelijk verrekend. De klant heeft de keuze uit 2 opties:

1. Eerst alleen de hypotheekvorm omzetten. Nadat dit proces is afgerond en de opgebouwde waarde in mindering is gebracht op de hypotheek, kan het rentecontract omgezet worden. Dat betekent dat er over een lagere hoofdsom boete wordt berekend. Wel is het nieuwe rentepercentage onzeker, omdat deze in de toekomst ligt.
2. Tegelijkertijd zowel de hypotheekvorm als het rentecontract omzetten. Dit houdt wel in dat de klant over een hogere hoofdsom boete betaalt dan bij optie 1. Wel heeft de klant zekerheid over zijn nieuwe rentepercentage.

Let op:

1. Tussentijds beëindigen van een opbouwproduct om boetevrij extra af te lossen op de hypotheek, is niet mogelijk met een onverpande polis.
2. De aflossing van de verpande polis telt mee voor het totaal dat de klant per jaar boetevrij mag aflossen.
3. De opgebouwde poliswaarde kan alleen op het omgezette leningdeel in mindering worden gebracht. (...)"

2.8 Op de overeenkomst van hypothecaire geldlening van Consument en haar ex-partner zijn de Voorwaarden ABN AMRO Woninghypotheken van 1 november 2009 (hierna: de Voorwaarden Woninghypotheken) van toepassing. In artikel 8 daarvan staat:

"8 Vervroegde gedeeltelijke of algehele aflossing

8.1 Inleiding

Het is altijd toegestaan uw Lening gedeeltelijk of geheel vervroegd af te lossen. Een vervroegde aflossing kan met zich meebrengen dat u een vergoeding verschuldigd bent. Dit hangt af van de rentevorm van uw Lening, de rentestand ten tijde van de vervroegde aflossing en de reden waarom u geheel of gedeeltelijk vervroegd aflost.

8.2 Vergoeding verschuldigd

Als de voor uw Lening geldende rente op het moment van vervroegde gedeeltelijke of algehele aflossing hoger is dan de dagrente voor soortgelijke nieuwe leningen (met dezelfde rentevorm), is over de vervroegde gedeeltelijke of algehele aflossingen boven de hierna vermelde kosteloze aflossingen (vrijstellingen) een vergoeding aan de Bank verschuldigd. U bent dus alleen een vergoeding verschuldigd wanneer de op dat moment geldende dagrente voor soortgelijke nieuwe leningen (...) lager is dan de rente die u op dat moment verschuldigd bent.

8.3 Geen vergoeding verschuldigd

Ongeacht de rentestand is in geval van vervroegde aflossing geen vergoeding verschuldigd in de onderstaande situaties.

8.3.1 Variabele of Euriborrente

(...)

8.3.2 Verkoop van de woning

Als de aflossing direct verband houdt met de verkoop van het onderpand, bent u geen vergoeding verschuldigd. Deze verkoop moet wel gepaard gaan met zowel juridische (bij notariële akte) als feitelijke levering van het gehele onderpand, vrij van huur en gebruik, door u aan een derde en die derde mag geen rechtspersoon of samenwerkingsvorm zijn waarbij u betrokken bent.

8.3.3 Overlijden

(...)

8.3.4 Executie

(...)

8.3.5 Tenietgaan onderpand

(...)

8.3.6 Renteherzieningsdatum

(...)

8.3.7 Vrijstelling per kalenderjaar

(...)

8.4 Vergoedingsregeling

De vergoeding voor vervroegde gedeeltelijke of algehele aflossing wordt berekend over het bedrag aan vervroegde aflossing boven het vrijgestelde bedrag van 10% van de hoofdsom (...).

8.4.1 Hypotheken met een vaste rente

Bij hypotheken met een vaste rente wordt deze vergoeding als volgt vastgesteld. De vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het verschil in de maandelijks verschuldigde bedragen aan rente en aflossing gedurende de resterende tijd van de lopende rentevastperiode, op basis van vergelijking van de huidige rente met de dagrente voor soortgelijke nieuwe leningen. De vergoeding wordt berekend over het deel van het vervroegd af te lossen bedrag dat uitgaat boven het bedrag van de jaarlijks toegestane vergoedingsvrije aflossing. (...)"

3. Vordering, klacht en verweer

3.1 Consument vordert dat de bank wordt veroordeeld tot het terugbetalen van de door haar voldane boeterente. Aan deze vordering legt Consument ten grondslag dat de bank niet gerechtigd was boeterente in rekening te brengen.

3.2 De bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1 Partijen verschillen van standpunt over de vraag of de bank aan Consument boeterente in rekening heeft mogen brengen wegens het vervroegd aflossen van haar hypothecaire lening. Volgens Consument is dit niet geval. Zij stelt dat in geval van verkoop van de woning boetevrij kan worden afgelost en dat in dit geval in feite sprake is van een verkoop omdat Consument op grond van de akte van verdeling enig eigenaar van de woning is geworden terwijl zij en haar ex-partner voorheen gezamenlijk eigenaar waren.

4.2 Naar het oordeel van de Commissie heeft de bank boeterente in rekening mogen brengen. Uit de bij het verweerschrift overgelegde hypotheekofferte blijkt dat een hypothecaire lening met een vaste rente is overeengekomen. Verder staat vast dat de Voorwaarden Woninghypotheken van toepassing zijn op de overeenkomst tussen partijen en dat de hypothecaire lening vervroegd is afgelost. Op grond van artikel 8.2 en 8.3 van de Voorwaarden Woninghypotheken is in geval van vervroegde aflossing boeterente verschuldigd, tenzij één van de uitzonderingen van artikel 8.3 zich voordoet; voor deze zaak is de uitzondering vermeld in artikel 8.3.2 (verkoop van de woning) van belang omdat Consument zich daarop heeft beroepen. De Commissie constateert dat aan de eisen van artikel 8.3.2 in dit geval niet is voldaan.

Deze bepaling stelt immers de eis dat de aflossing verband houdt met verkoop van het onderpand en dat het onderpand wordt geleverd aan een derde; met 'een derde' wordt iemand anders dan de geldnemer bedoeld. Van een levering aan een derde is hier geen sprake, omdat de woning eigendom van één van de twee geldnemers – namelijk Consument – is gebleven.

- 4.3 Consument heeft gesteld dat de bank haar klanten gelegenheid biedt de opgebouwde waarde van een polis te gebruiken voor boetevrij aflossen; ter onderbouwing heeft zij verwezen naar de in overweging 2.7 vermelde nieuwsbrief. De bank heeft echter onweersproken gesteld dat deze nieuwsbrief betrekking heeft op een andere situatie, namelijk die van gedeeltelijke vervroegde aflossing. Gelet daarop is niet gebleken dat deze nieuwsbrief in het geval van Consument verandering brengt in de voorwaarden waaronder boeterente verschuldigd is.
- 4.4 Consument heeft gesteld dat andere aanbieders van hypothecaire leningen in een dergelijk geval geen boeterente rekenen en dat het dus niet marktconform is dat de bank dit wel doet; verder is het volgens Consument niet eerlijk dat een geldnemer die enerzijds rente betaalt (op zijn hypothecaire lening) en anderzijds spaart (op zijn polis), over het opgebouwde spaargeld een flinke boete moet betalen. Naar het oordeel van de Commissie zijn deze stellingen echter niet bepalend voor de vraag of de bank boeterente mag rekenen. Die vraag moet immers worden beoordeeld aan de hand van bepalingen in de overeenkomst die Consument met de bank is aangegaan en de daarop toepasselijke Voorwaarden Woninghypotheken; op grond van deze voorwaarden is in dit geval boeterente verschuldigd, zoals in overweging 4.2 hiervoor is geconstateerd.
- 4.5 Ten slotte heeft Consument zich beklagd over de wijze waarop de bank heeft gecommuniceerd nadat zij via haar hypotheekadviseur aan de bank had voorgelegd dat zij voornemens was haar hypothecaire lening af te lossen. Voor zover Consument heeft bedoeld te stellen dat de bank haar ontoereikend heeft voorgelicht over de situaties waarin boeterente verschuldigd is, gaat dit betoog niet op. De bank heeft immers onweersproken gesteld dat Consument werd bijgestaan door een hypotheekadviseur en dat het adviseren over het al dan niet aflossen van de hypothecaire lening tot de verantwoordelijkheid van deze hypotheekadviseur behoorde. Verder wordt in de overgelegde hypotheekofferte verwezen naar de Voorwaarden Woninghypotheken; daarbij wordt vermeld dat deze voorwaarden bij de offerte zijn gevoegd, zodat voldoende aannemelijk is dat Consument bekend heeft kunnen zijn met de inhoud van de Voorwaarden Woninghypotheken en in het bijzonder de bepalingen daarin over boeterente. Gelet daarop is niet gebleken dat de gestelde schade kan worden toegerekend aan ontoereikende informatievoorziening van de bank.
- 4.6 De Commissie kan zich echter niet aan de indruk onttrekken dat dit geschil mede is veroorzaakt door de wijze waarop de bank met Consument en de hypotheekadviseur heeft gecommuniceerd in vervolg op het bericht van Consument dat zij de hypothecaire lening wilde aflossen en de afkoopwaarde van de meegroeipolissen wilde gebruiken voor het aflossen van de lening (zie 2.3 hiervoor). Uit het dossier blijkt niet dat de bank spoedig daarna erop heeft gewezen dat de beoogde vervroegde aflossing zou leiden tot boeterente en dat het daarbij geen verschil maakte dat het af te lossen bedrag grotendeels afkomstig was uit de afkoop van de meegroeipolissen.

Verder blijkt uit de stukken dat de hypotheekadviseur eind april 2015 een klacht hierover heeft ingediend en dat de bank pas in juli 2015 op deze klacht heeft gereageerd. Deze omstandigheden kunnen, gezien hetgeen in 4.1 – 4.5 hiervoor is overwogen, weliswaar niet tot toewijzing van de vordering leiden, maar het is begrijpelijk dat Consument met deze inadequate communicatie geen genoegen heeft genomen.

4.7 Gezien het voorgaande zal de vordering van Consument worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld.